

Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

EXCELENTÍSSIMA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARARAQUARA - SP.

AUTOS DE : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS
BANCÁRIOS
REQUERENTES : BANCO SANTANDER (Brasil) S/A
REQUERIDOS : FLAVIO GIRO e OUTRO
PROCESSO : Nº 1012265-42.2019.8.26.0037

MÁRCIO ANTÔNIO CARMONA, Engº CREA/SP, Nº 0601210790 Perito Judicial, já qualificado nos Autos em epígrafe, após diligências necessárias, vem mui respeitosamente à presença de V. Excia., requerer:

- I** - A juntada do Laudo Pericial em tela, aos Autos;
- II** - A Liberação dos honorários já depositados em fls. 617, 618 nos Autos, conforme o MLE (Mandado de Levantamento Eletrônico), em anexo a este trabalho.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

ARARAQUARA, 02 de ABRIL de 2025

ENG. MÁRCIO ANTÔNIO CARMONA
CREA/SP - Nº 0601210790
PERITO JUDICIAL



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

I- PRELIMINARES

Este profissional em atendimento ao solicitado, vem até V. Excia., apresentar as suas conclusões sobre o presente trabalho.

Após vistoria realizada no imóvel em questão, pesquisas no mercado imobiliário e estudos necessários para que pudéssemos buscar os reais valores do mesmo, este profissional passa, a seguir, a elaborar o LAUDO CONCLUSIVO.

II- LOCALIZAÇÃO, IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO

Como consta na petição inicial, tratavam-se de 03 imóveis, mas no transcorrer deste trabalho na vistoria, e posteriormente na análise das documentações no cartório registrador, conforme levantado, resultaram 04 imóveis, como irei relatar na sequência deste trabalho.

Foram indicados para penhora e avaliação os imóveis Matrícula 646, localizado na área rural, no Município de Nova Europa-SP, Lotes Ns. 22 e 23, do Bairro Meia Légua, com área de 49,27 há; Matrícula Nº 7.326, uma área de terras encravada no Lote rural nº 14, no Bairro Meia Légua, com área de 14,25 há, as duas áreas rurais que tem o seu acesso pela rodovia que liga Nova Pauliceia a Nova Europa, à esquerda no sentido Nova Pauliceia à Nova Europa, a 4 Km aproximadamente antes de chegar em Nova Europa; Matrícula Nº 616, terreno localizado no perímetro urbano na Rua Trinta de Dezembro, entre as Ruas Prudente de Moraes e Rodrigues Alves. Ocorre que neste imóvel se encontra



Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

edificada uma residência que ocupa 02 terrenos, Matrículas N°s 616 e 615,
sendo indivisíveis da forma que se encontram.

1º IMÓVEL - MATRÍCULA N° 646.
DATA: 26de Novembro de 1976
2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
ARARAQUARA-SP

DESCRIÇÃO:

IMÓVEL: - Lotes N°s 22 e 23, do Bairro Meia Légua, com área de 20,33 alqueires, ou 49,20 hectares, confrontando com travessão público, com Lício Giro e outros, com sucessores de Gustavo Micke, com o travessão da Meia Légua, e com os lotes N°s 21, 23, 12 e 13, localizados no Distrito e Município de Nova Europa, Comarca de Araraquara. CADASTRO - em área maior sob o nº 618.020.005.592. Área total 245,3. Área Explorada 233,2. Área Explorável 245,3. Módulo 7,2. - N° de Módulos 34,19. Fração M. de Parcelamento 7,2. **PROPRIETÁRIOS:** Lício Giro, CPF. 424.999.338, RG. 3.001.549 e sua mulher Neide Ruiria Giro, RG. 7.627.429; Aparecido Giro, CPF. 158.807.618 e sua mulher Nanete Fortunato Giro, RG. 4.227.274 e José Antonio Giro, CPF. 424.999.098, RG. 8.049.748, solteiro, maior, brasileiros, agricultores, criadores, residentes e domiciliados em Gavião Peixoto e Nova Europa. **TÍTULO AQUISITIVO:** 22.586 no Cartório de Registro Imobiliário de Itápolis. [...]

[...]

R-5-646 – Por escritura pública lavrada em 22 de julho de 1.977, no Lº 29, fls. 50, nas notas do Tabelião de Nova Europa; Acylino Marcondes Rezende; **LÍCIO GIRO** e sua mulher **NEIDE RUBIRA GIRO**, **APARECIDO GIRO** e sua mulher **NANETE FORTUNATO GIRO** e **JOSÉ ANTONIO GIRO**, já qualificados, transmitiram a título de venda à **ALCIONE GIRO**, agricultor, RG. 7.771.153, CIC. 424.998.798-15, casado no regime da comunhão de bens com **APARECIDA VIEIRA GIRO**, RG. 7.706.914, brasileiros, residentes em Nova Europa, pelo valor de Cr\$160.000,00 (cento e sessenta mil cruzeiros), uma parte ideal correspondente a 25% (vinte e cinco) por cento), no



Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP – 0601210790

imóvel objeto da presente matrícula. No presente valor estão incluídos os imóveis objeto das matrículas N°s 1.339 e 1.340. Araraquara, 30 de janeiro de 1.978. [...]

[...]

Av.14/646 – Da certidão de casamento expedida em 11 de fevereiro de 1982 pelo cartório de Registro Civil de Nova Europa(SP), anexa ao requerimento de 29 de julho de 1986, consta lavrado sob o N° 229, às fls. 25 do Livro N° B.2 de registro de Casamentos, o matrimônio de José Antonio Giro com Julia Angelina Sanches Garcia, realizado em 11 de fevereiro de 1.982, sob o regime da comunhão universal de bens, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob N° 3.081, às fls. 01 do Livro N° 03 de Registro Auxiliar, neste cartório, no qual a contraente passou a assinar-se “JULIA ANGELINA SANCHES GIRO”. Araraquara, 12 de agosto de 1.986.

AV.15/646 – Da escritura pública que dará origem ao registro N° 16 (dezesseis), consta que o imóvel objeto da presente matrícula confronta atualmente em sua integridade com um travessão público, com a Usina Santa Fé LTDA. (Lote N° 21), com Ednan Estevo (parte do Lote N° 23), e com Alcyone Giro e outro (Lotes N°s 11, 12 e 13), sucessores da Gustavo Micke e Licio Giro e outros. Araraquara (SP), 12 de agosto de 1.986

R.16/646 – Por escritura pública lavrada em 22 de julho de 1.986, às fls. 315 do Livro N° 56, no 3º Cartório de Notas da Comarca de Araraquara (SP); LICIO GIRO, agricultor, RG. 3.001.549-SSP/SP, e sua mulher NEIDE RUBIRA GIRO, do lar, R.G. nº 7.627.429-SSP/SP, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a Lei N° 6.515/77, portadores do CIC em comum N° 424.999.338-87, residentes e domiciliados em Nova Europa (SP); e APARECIDO GIRO, agricultor, RG. 7.145.280-SSP/SP e sua mulher NANETE FORTUNATO GIRO, professora, RG. 4.227.274-SSP/SP, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei N° 6.515/77, portadores do CIC. Em comum N° 158.807.618-00, residentes e domiciliados em Nova Europa (SP), venderam as partes ideais correspondentes a 50% (cinquenta por cento) que possuem no imóvel objeto da presente matrícula a JOSÉ



ANTONIO GIRO, brasileiro, agricultor, RG. 8.049.748-SSP/SP e CIC. 424.999.098-20, casado sob o regime da comunhão universal de bens, posteriormente a Lei Nº 6.515/77, com JULIA ANGELINA SANCHES GIRO (brasileira, do lar, RG. 8.049.750-SSP/SP e CIC. 032.317.008-49), conforme escritura pública de pacto antenupcial registrada sob Nº 3.081, às fls. 01 do Livro Nº 03 de Registro auxiliar, neste cartório, residentes e domiciliados em Nova Europa (SP); e a ALCYONE GIRO, brasileiro, agricultor, RG. 7.771.153-SSP/SP e CIC. Nº 424.998.798-15, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a Lei Nº 6.515/77, com APARECIDA VIEIRA GIRO (brasileira, do lar, RG. Nº 7.706.914-SSP/SP) residentes e domiciliados em Nova Europa (SP), pelo valor de Czir 8.000,00 (oito mil cruzados). Araraquara (SP), 12 de agosto de 1.986. [...]

[...]

R.20 – Por escritura pública de PERMUTA lavrada no Cartório do 2º Tabelião de Notas deste Município e Comarca de Araraquara-SP, em data de 09 de julho de 1.996, às fls. 114/117 do Livro Nº 326; os proprietários, Alcyone Giro e s/mer. Aparecida Vieira Giro, acima qualificados, transmitiram a parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) que possuem no imóvel objeto desta matrícula, à título de permuta, à JOSÉ ANTONIO GIRO, agricultor, RG Nº 8.049.748-SP e CIC. Nº 424.999.098-20, e s/mer. JULIA ANGELINA SANCHES GIRO, do lar, RG. Nº 8.049.750-SP e CIC. Nº 032.317.008-09, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei Nº 6.515/77, conforme pacto neste registrado, sob o Nº 3.081, no Livro Nº 03 de Registro auxiliar, residentes e domiciliados na cidade de Nova Europa-SP, à Rua Prudente de Moraes Nº 690, pelo valor estimativo de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais). Obs. : A parte ideal objeto deste registro, juntamente com a parte ideal de 50% dos imóveis objeto das 1.339, 1.340 e 7.326, de propriedade dos transmitentes, foram permutadas com a parte ideal de 50% dos imóveis objeto das Ms. 559, 569, 2.507, 3.284, 4.326, 4.743, 7.143 e 7.144 e de 25% do imóvel objeto da M. 706, de propriedade dos adquirentes. Araraquara-SP, 16 de dezembro de 1.999.

R.21 – Em 23 de outubro de 2003 – **PARTILHA**.



Prenotação Nº 37.081, de 11/09/2003.

Em conformidade com formal de partilha expedido em 13 de agosto de 2003 pelo Juízo de Direito da 4ª Vara e Cartório do 4º Ofício Cível desta Comarca de Araraquara-SP, extraído dos autos de inventário, processo Nº 29/2000, dos bens deixados por falecimento de José Antonio Giro, ocorrido nesta cidade de Araraquara-SP, em 11 de dezembro de 1999, cuja partilha foi homologada por sentença proferida em 17 de agosto de 2000 pelo MM. Juiz de Direito Drº Ricardo Anders de Araujo, a qual transitou em julgado em 04 de setembro de 2000; o imóvel objeto desta matrícula, estimado em R\$ 185.724,08 (cento e oitenta e cinco mil, setecentos e vinte e quatro reais), foi atribuído aos sucessores do “de cujus”, na seguinte proporção; à viúva meeira JULIA ANGELINA SANCHES GIRO, brasileira, bibliotecária, portadora do RG. Nº 8.049.750-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o Nº 032.317.008-09, residente e domiciliada na cidade de Nova Europa-SP, Rua Trinta de dezembro Nº 166, em pagamento de sua meação, uma parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento); e à cada um dos herdeiros filhos; FELIPE GIRO, brasileiro, solteiro, menor impúbere, estudante, portador do RG. Nº 40.379.945-4 – SSP/SP; ANDRÉ GIRO, brasileiro, solteiro, menor impúbere, estudante, portador do RG. Nº 40.379.897-8-SSP/SP; e FLAVIO GIRO, brasileiro, solteiro, menor impúbere, estudante, todos filhos de José Antônio Giro e de Julia Angelina Sanches Giro, residentes e domiciliados na cidade de Nova Europa- SP, na Rua Trinta de Dezembro, Nº 166, uma parte ideal correspondente a 16,66%. [...]

[...]

AV.72/M.646 - Em 04 de junho de 2024 – PENHORA
Prenotação Nº 88.296, de 17 de maio de 2024.

Nos termos da certidão expedida pelo 4º Ofício Cível da Comarca de Araraquara, integrante do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, tendo como Escrivão Diretor Renato Costa Gorla, em 17 de maio de 2024, às 10:38:29 (Protocolo de penhora online PH000515723), extraída dos autos de Execução Civil (número de ordem 10122654220198260037), tendo como exequente BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, e como executada JULIA ANGELINA SANCHES GIRO, CPF/MF Nº 032.317.008-09, para garantia da dívida no valor de R\$ 319.114,52, foi



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

PENHORADO o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os imóveis das matrículas 616 e 7.326, todas deste Registro Imobiliário, sendo a executada JULIA ANGELINA SANCHES GIRO, designada depositária. Houve decisão judicial para a penhora de fração superior à pertencente à executada (data da decisão: 15 de julho de 2020, folhas 177/178).

2º IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 7.326.
2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
ARARAQUARA-SP

DESCRIÇÃO:

MATRÍCULA Nº 7.326 - Araraquara (SP), 13 de agosto de 1986.

IMÓVEL: Uma área de terras encravada no Lote Rural Nº 14, no Bairro Meia Légua, composta de 14,25 hectares, benfeitorizada por uma casa velha de taboas e telhas e cercas, conforntando com João giro, com um travessão público, com Angelina Galinari e com Matheus de Pauli, localizada no Distrito e Município de Nova Europa, Comarca de Araraquara (SP). Cadastrada no INCRA sob Nº 618.128.001.023-1, apresentando os seguintes dados: Área total 14,2 ha. Fração mínima de parcelamento 2,0 ha. Módulo fiscal 12,0. Nº de módulos fiscais 1,18. PROPRIETÁRIOS: João Giro, lavrador, RG. Nº 7.425.279-SSP/SP e sua mulher Luzia Messi Giro, do lar, filha de José Messi e Helena Colin, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei Nº 6.515/77, portadores do CIC. Em comum Nº 158.807.888-49, residentes e domiciliados em Nova Europa (SP). TÍTULO AQUISITIVO : transcrito sob o Nº 18.873, às fls. 182 do Livro Nº 3-AF, no Cartório de registro de Imóveis da Comarca de Itápolis (SP).

R. 1/ 7.326 - Por escritura pública lavrada em 22 de julho de 1.986, às fls. 305 do Livro Nº 56 no 3º Cartório de Notas da Comarca de Araraquara(SP), os proprietários acima



qualificados venderam o imóvel objeto da presente matrícula a JOSÉ ANTONIO GIRO, brasileiro, agricultor, RG. Nº 8.049.748-SSP/SP e CIC. Nº 424.999.098-20, casado sob o regime da comunhão universal de bens, posteriormente a Lei Nº 6.515/77, com JULIA ANGELINA SANCHES GIRO (brasileira, do lar, RG. Nº 8.049.750-SSP/SP e CIC. Nº 032.317.008-09), conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob o Nº 3.081, às fls. 01 do Livro Nº 03 de Registro auxiliar, neste cartório, residente e domiciliado em Nova Europa(SP); e a ALCYONE GIRO, brasileiro, agricultor, RG. Nº 7.771.153/SP e CIC. Nº 424.998.798-15, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a Lei Nº 6.515/77, com APARECIDA VIEIRA GIRO (brasileira, do lar, RG. Nº 7.706.914-SSP/SP), residente e domiciliado em Nova Europa(SP), pelo valor de Cz\$ 5.000,00 (cinco mil cruzados). Araraquara(SP), 13 de agosto de 1986. [...]

[...]

AV.03 – Dos termos da Certidão de Regularidade Fiscal do Imóvel Rural de Nº E-3.033.433, emitida em data de 07 de outubro de 1.999 pela secretaria da Receita Federal, que neste fica arquivada, nesta data, na pasta R.I Nº 06/99, em forma de fotocópia autenticada, em anexo a requerimento firmado em 16 de dezembro de 1.999, devidamente formalizado; é feita a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula recebeu a denominação de “FAZENDA MEIA LÉGUA”. Araraquara-SP, 16 de dezembro de 1.999. [...]

[...]

R.05 - Por escritura pública de PERMUTA lavrada no Cartório do 2º Tabelião de Notas deste Município e Comarca de Araraquara-SP, em data de 09 de julho de 1.996, às fls. 114/117 do Livro Nº 326; os proprietários, ALCYONE GIRO, e s/mer. APARECIDA VIEIRA GIRO, acima qualificados, transmitiram a parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) que possuem no imóvel objeto desta matrícula, à título de permuta, à JOSÉ ANTONIO GIRO, agricultor, RG. Nº 8.049.748-SP e CIC. Nº 424.999.098-20, e s/mer. JULIA ANGELINA SANCHES GIRO, do lar, RG. Nº 8.049.750-SP e CIC. Nº 032.317.008-09, brasileiros casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei Nº 6.515/77, conforme pacto neste registrado, sob o Nº 3.081, no Livro Nº



03 de Registro Auxiliar, residentes e domiciliados na cidade de Nova Europa-SP., à rua Prudente de Moraes Nº 690, pelo valor estimativo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais). Obs. : a parte ideal objeto deste registro, juntamente com a parte ideal de 50% dos imóveis objeto das Ms. 646, 1.339 e 1.340, de propriedade dos transmitentes, foram permutadas com a parte ideal de 50% dos imóveis objeto das Ms. 559, 569, 2.0507, 3.284, 4.326, 4.743 e 7.144 e de 25% do imóvel da M. 706, de propriedade dos adquirentes. Araraquara-SP, 16 de dezembro de 1.999.

R.06 - Em 23 de outubro de 2003. **PARTILHA.**
Prenotação Nº 37.081, de 11/09/2003.

Em conformidade com o formal de partilha expedido em 13 de agosto de 2003 pelo Juízo de Direito da 4ª Vara e Cartório fo 4º Ofício Cível desta Comarca de Araraquara-SP, extraído dos autos de inventário, processo Nº 29/2000, dos bens deixados por falecimento de **José Antonio Giro**, ocorrido nesta cidade de Araraquara-SP, em 11 de dezembro de 1999, cuja partilha foi homologada por sentença proferida em 17 de agosto de 2000 pelo MM. Juiz de Direito Dr. Ricardo Anders de Araujo, a qual transitou em julgado em 04 de setembro de 2000; o imóvel objeto desta matrícula, estimado em R\$ 53.791,89 (cinquenta e três mil, setecentos e noventa e um reais e oitenta e nove centavos), foi atribuído aos sucessores do “de cujus”, na seguinte proporção: “**a viúva-meeira JULIA ANGELINA SANCHES GIRO**”, brasileira, bibliotecária, portadora do RG. Nº 8.049.750-SSP-SP e inscrita no CPF/MF sob o Nº 032.317.008-09, residente e domiciliada na cidade Nova Europa-SP, na Rua Trinta de Dezembro Nº 166, em pagamento de sua meação, uma parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) : e à cada um dos herdeiros-filhos: FELIPE GIRO, brasileiro, solteiro, menor impúbere, estudante, portador do RG. Nº 40.379.945-4-SSP-SP; ANDRE GIRO, brasileiro, solteiro, menor impúbere, estudante, portador do RG. Nº 40.379.897-8-SSP-SP; FLAVIO GIRO, brasileiro, solteiro, menor impúbere, estudante, todos filhos de José Antonio Giro e de Julia Angelina Sanches Giro, residentes e domiciliados na cidade de Nova Europa-SP, na Rua Trinta de Dezembro Nº 166, uma parte ideal correspondente a 16,66%.
[...]



Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

[...]

**AV.24/M.7.326 - Em 04 de junho de 2024 – PENHORA.
Prenotação Nº 88.296, de 17 de maio de 2024.**

Nos termos da certidão expedida pelo 4º Ofício Cível da Comarca de Araraquara, integrante do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, tendo como Escrivão Diretor Renato Costa Gorla, em 17 de maio de 2024, às 10:38:29 (Protocolo de penhora online PHA000515723), extraída dos autos de Execução Cível (número de ordem 10122654220198260037), tendo como exequente BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., CNPJ/MF Nº 90.400.888/0001-42, e como executada JULIA ANGELINA SANCHES GIRO, CPF/MF Nº 032.317.008-09, para garantia de dívida no valor de R\$ 319.114,52, foi PENHORADO o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os imóveis das matrículas 616 e 646, todas deste Registro Imobiliário, sendo a executada JULIA ANGELINA SANCHES GIRO designada depositária. Houve decisão judicial para a penhora de fração superior à pertencente à executada (data da decisão: 15 de julho de 2020, folhas 177/178).

**3º IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 616.
2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
ARARAQUARA-SP**

DESCRIÇÃO:

DATA: 4 de novembro de 1.976

IMÓVEL: Um terreno urbano, distando 42 metros da Rua Prudente de Moraes e 66 metros da Rua Rodrigues Alves, que mede doze (12) metros de frente por trinta e seis (36) metros da frente aos fundos, ou seja, 432 m², sem benfeitorias, situado do lado par da Rua 30 de Dezembro, confrontando pela frente com a Rua 30 de Dezembro de um lado com o imóvel objeto da matrícula Nº 615, de outro lado com Hainz Hinkedman e nos fundos com Antonio Banhato, cadastrado sob Nº 254, e localizado no distrito de Nova Europa, comarca de Araraquara.
PROPRIETÁRIOS : Orlando Valdivieso, técnico em



contabilidade e sua mulher, Elzira Vangila Arduin Valdivieso, do lar, brasileiros, portadores do RG. 7.880.301 e 9.676.759, CPF. Em conjunto 303.792.458-68, residentes a Rua Parapanema, 45, 6º andar, em São Paulo. TITULO AQUISITIVO: 17.701, no Registro Imobiliário de Itápolis.

R.1- 616 - Por escritura pública lavrada em 6 de setembro de 1.976, no Lº 27, fls. 74, nas notas do Tabelião de Nova Europa, Acylino Marcondes Rezende, Orlando Valdivieso e sua mulher Elzira Vagils Arduin Valdivieso, já qualificados, transmitiram a título de venda à EDISON LEONCIO DE SOUZA, brasileiro, funcionário público, RG. 5.278.369, CPF. 767.468.878-87, residente a Rua Pelagio Marques, 29 em São Paulo, casado no regime de comunhão de bens com Laurinda de Lourdes Antonio de Souza, filha de Jaime Antonio e Alzira de Jesus Antonio, pelo valor de Cr\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos cruzeiros), o imóvel objeto da presente matrícula. Araraquara, 4 de novembro de 1.976.

R. 02 - Por escritura pública de VENDA E COMPRA lavrada no Cartório de Notas do Distrito e Município de Nova Europa, desta Comarca de Araraquara-SP., em data de 12 de julho de 1.993, às fls. 33 do Livro Nº 43, os proprietários, Edison Leôncio de Souza, funcionário público, RG. Nº 5.278.369-SP e sua mulher Laurinda de Lourdes Antônio de Souza, RG. Nº 9.836.824-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei Nº 6.515/77, portadores do CIC. Em comum Nº 767.468.878-87, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo (Capital), à Rua Ricardo Casanova, nº 150, venderam o imóvel objeto da presente matrícula a JOSE ANTONIO GIRO, brasileiro, agricultor, RG. Nº 8.049.748-SP e CIC. Nº 424.999.098-20, casado no regime da comunhão de bens, na vigência da Lei Nº 6.515/77, conforme escritura pública de pacto antenupcial registrada neste cartório sob o Nº 3.081 no Livro Nº 03 de Registro Auxiliar, com JULIA ANGELINA SANCHES GIRO (brasileira, do lar, RG. Nº 8.049.750-SP), residente e domiciliado em Nova Europa-SP, a Rua Prudente de Moraes Nº 690, pelo valor de Cr\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de cruzeiros). Araraquara-SP, 13 de dezembro de 1.994.



R. 04 - Em 23 de outubro de 2003 – PARTILHA .
Prenotação Nº 37.081, de 11/09/2003.

Em conformidade com o formal de partilha expedido em 13 de agosto de 2003 pelo Juízo de Direito da 4ª Vara e Cartório do 4º Ofício cível desta Comarca de Araraquara-SP, extraído dos autos de inventário, processo Nº 29/2000, dos bens deixados por falecimento de JOSE ANTÔNIO GIRO, ocorrido , nesta cidade de Araraquara-SP, em 11 de dezembro de 1999, cuja sobrepartilha foi homologada por sentença proferida em 15 de maio de 2003 pelo MM. Juiz de Direito Dr. Ricardo Anders de Araujo, a qual transitou em julgado em 16 de junho de 2003; o imóvel objeto desta matrícula, estimado em R\$ 32.474, 27 (trinta e dois mil, quatrocentos e setenta e quatro reais e vinte e sete centavos), foi atribuído aos sucessores do “de cujus”, na seguinte proporção: à viúva-meeira JULIA ANGELINA SANCHES GIRO, brasileira, bibliotecária, portadora do RG. Nº 8.049.750-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o Nº 032.317.002-09, residente e domiciliada na cidade de Nova Europa- SP, na rua Trinta de Dezembro Nº 166, em pagamento de sua meação, uma parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento); e à cada um dos herdeiros-filhos: Felipe GIRO, brasileiro, solteiro, menor impúbere, estudante, portador do RG. Nº 40.379.945-4 – SSP-SP; ANDRÉ GIRO , brasileiro, solteiro, menor impúbere, estudante, portador do RG. Nº 40.379.897-8-SSP-SP; e FLAVIO GIRO, brasileiro, solteiro, menor impúbere, estudante, todos filhos de José Antônio Giro e de Ju lia Angelina Sanches Giro, residentes e domiciliados na cidade de Nova Europa- SP, na Rua Trinta de Dezembro Nº 166, uma parte ideal correspondente a 16,66%. [...]

[...]

AV. 19/M.616 - Em 04 de junho de 2024 – PENHORA
Prenotação Nº 88.296, de 17 de maio de 2024.

Nos termos da certidão expedida pelo 4º Ofício Cível da Comarca de Araraquara, integrante do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, tendo como Escrivão Diretor Renato Costa Gorla, em 17 de maio de 2024, às 10:38:29 (Protocolo de penhora online PH000515723), extraída dos autos de Execução Civil (número de ordem 10122654220198260037), tendo como exequente BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, e como executada JULIA



Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

ANGELINA SANCHES GIRO, CPF/MF Nº 032.317.008-09, para garantia da dívida no valor de R\$ 319.114,52, foi PENHORADO o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os imóveis das matrículas 646 e 7.326, todas deste Registro Imobiliário, sendo a executada JULIA ANGELINA SANCHES GIRO, designada depositária. Houve decisão judicial para a penhora de fração superior à pertencente à executada (data da decisão: 15 de julho de 2020, folhas 177/178).

4º IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 615.
2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
ARARAQUARA-SP

DESCRIÇÃO:

MATRÍCULA Nº 615.

DATA: 4 de novembro de 1.976.

IMÓVEL : Uma terreno distando 30 metros da Rua Prudente de Moraes e 78 metros da Rua Rodrigues Alves, que mede doze (12) metros de frente por trinta (30), digo por trinta e seis (36) metros da frente aos fundos, ou seja 432 metros quadrados, sem benfeitorias, situado do lado par da Rua 30 de Dezembro, confrontando pela frente com a Rua 30 de Dezembro, de um lado com João Giro, de outro lado com Orlando Valdivieso e nos fundos com João Giro e Antonio Banhato, localizado no Distrito e Município de Nova Europa, Comarca de Araraquara. PROPRIETARIOS : Orlando Valdivieso, técnico em contabilidade e sua mulher Elzira Vangila Arduin Valdivieso, do lar, brasileiros, portadores do RG. 7.880.301 e 9.676.759, CPF. Em conjunto 303.792.458-68, residentes a Rua Parapanema, 45, 6º andar em São Paulo: TÍTULO AQUISITIVO : 307.701, no Registro Imobiliário de Itapólis.

R.1-615 – Por escritura pública lavrada em 6 de setembro de 1.976, no Lº 27, fls. 74, nas notas do Tabelião de Nova Europa, Acylino Marcondes Rezende, Orlando Valdivieso e sua mulher Elzira Vangila Arduin Valdivieso, já qualificados, transmitiram



a título de venda à EDISON LEONCIO DE SOUZA, brasileiro, funcionário público, RG. 5.278.369, CPF. 767.468.878-87, residente a Rua Pelagio Marques, 29 em São Paulo, casado no regime de comunhão de bens com Laurinda de Lourdes Antonio de Souza, filha de Jaime Antonio e Alzira de Jesus Antonio, pelo valor de Cr\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos cruzeiros), o imóvel objeto da presente matrícula, Araraquara, 4 de novembro de 1.976.

R.02 - Por escritura pública de VENDA E COMPPRA, lavrada no Cartorio de Notas do istrito e Município de Nova Europa-SP desta Comarca de Araraquara-SP., em data de 12 de julho de 1.993, às fls. 33 do Livro Nº 43, osproprietários, Edison Leoncio de Souza, funcionário público, RG. 5.278.369-SP e sua mulher Laurind de Lourdes Antonio de Souza, RG. Nº 9.836.824-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei Nº 6.515/77, portadores do CIC. Em comum Nº 767.468.878-87; residentes e domiciliados na cidade de são Paulo (Capital), à Rua Dr. Ricardo Casanova, Nº 150, venderam, o imóvel objeto da presente matrícula à JOSÉ ANTONIO GIRO, brasileiro, agricultor, RG. 8.049.748-SP e CIC. Nº 424.999.098-20, casado no regime da comunhão de bens na vigência da Lei Nº 6.515/77, conforme escritura pública de pacto antenupcial registrada neste cartório sob o Nº 3.081 no Livro Nº 03 de Registro Auxiliar, JULIA ANGELINA SANCHES GIRO (brasileira, do lar, RG. Nº 8.049.750-SP, residentes e domiciliados na cidade de Nova Europa-SP., A Rua Prudente de Moraes, Nº 690, pelo valor de Cr\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de cruzeiros), Araraquara-SP., 13 de dezembro de 1.994. [...]

[...]

**R.07 - Em 23 de outubro de 2003 . PARTILHA.
Prenotação Nº 37.081, de 11/09/2003.**

Em conformidade com o formal de partilha expedido em 13 de agosto de 2003 pelo Juízo de Direito da 4ª Vara e Cartório do 4º Ofício Cível desta Comarca de Araraquara-SP, extraído dos autos de inventário, processo Nº 29/2000, dos bens deixados por falecimento de JOSÉ ANTONIO GIRO, ocorrido nesta cidade de Araraquara-SP, em 11 de dezembro de 1999, cuja partilha foi homologada por sentença proferida em 17 de agosto de 2000 pelo MM. Juiz de Direito Dr. Ricardo Anders de



Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

Araujo, a qual transitou em julgado em 04 de dezembro de 2000; o imóvel objeto desta matrícula, estimado em R\$ 13.153,00 (treze mil, cento e cinquenta e três reais), foi atribuído aos sucessores do “de cujus”, na seguinte proporção: À viúva-meeira JULIA ANGELINA SANCHES GIRO, brasileira, bibliotecária, portadora do RG. 8.049.750-SSP-SP e inscrita no CPF/MF sob o Nº 032.317.008-09, residente e domiciliada na cidade de Nova Europa-SP, na Rua Trinta de Dezembro Nº 166, em pagamento de sua meação, uma parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento); e a cada um dos herdeiros-filhos: Felipe Giro, brasileiro, solteiro, menor impúbere, estudante, portador do RG. Nº 40.379.945-4-SSP-SP; ANDRE GIRO, brasileiro, solteiro, menor impúbere, estudante, portador do RG. 40.379.897-8-SSP-SP; e FLÁVIO GIRO, brasileiro, solteiro, menor, impúbere, estudante, todos filhos de José Antonio Giro e de Julia angelina Sanches Giro, residentes e domiciliados na cidade de Nova Europa-sp, na Trinta de dezembro Nº 166, uma parte ideal correspondente a 16,66%.

AV-19M.615 – Em 09 de maio de 2024 –
PENHORA (16,66660%)

Prenotação Nº 87.950, de 01 de abril de 2024.

Nos termos da certidão expedida pelo 6º Ofício Cível da Comarca de Araraquara, integrante do Tribunal de justiça do Estado de São Paulo, tendo como Escrivão Diretor Carlos Eduardo Dian, em 01 de abril de 2024, às 10:33:48, (Protocolo de penhora online PH000508332), extraída dos autos de Execução Cível (número de ordem 10086487820208260037), tendo como executado, FELIPE GIRO, CPF/MF Nº 318.660.148-70, para garantia da dívida no valor de R\$ 212.816,62, foi PENHORADA a parte idel de 16,66660% do imóvel desta matrícula, juntamente com os imóveis das matrículas 616,646, 1.339 e 1.340, todas deste registro Imobiliário, de propriedade de Felipe Giro, sendo o mesmo designando depositário.

AV-20/M615 – Em 13 de maio de 2024 –
CORRETO NUMERO DO PROCESSO

AV.19 – Prenotação Nº 88.252, de 13 de maio de 2024.

Nos termos do artigo 213, inciso I, letra “a”, da Lei Federal Nº 6.015/1973, da r. decisão proferida em 15 de abril de 2024 e do



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

r. ofício datado de 23 de abril de 2024, ambos da lavra do Meritíssimo Juiz de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Araraquara, Estado de São Paulo, Sua excelência, Doutor João Roberto Casali da Silva, juntados à certidão que deu origem à AV-19 supra, procede-se a presente averbação para constar que o correto número do processo que deu origem aquela averbação é 1008348-78.2020.8.26.0037, e não como constou.

VISTORIA

A vistoria foi previamente agendada judicialmente, após contato telefônico com o Advogado dos Requeridos, para o dia 11/03/2025, 3ª feira às 9:00 hr.

No dia e hora agendados me dirigi ao primeiro imóvel, tratando-se da residência localizada na Rua Trinta de Dezembro, nº 166 na cidade de Nova Europa-SP. Fui recebido por um dos proprietários de nome Felipe Giro, informando que já tinha conhecimento do que se tratava, liberando o nosso acesso ao imóvel para iniciarmos a vistoria.

A residência possui um padrão de construção acima da média, e como foi possível observar a mesma ocupa um espaço de terreno relativos a 02 lotes, no questionamento com o proprietário são os terrenos das Matrículas de N°s 616 e 615 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara-SP, ocorre que, para a penhora foi solicitado apenas o terreno da Matrícula N° 616, e da forma que se encontra a edificação atualmente ela ocupa os dois lotes, não havendo como avaliar apenas um dos terrenos, os mesmos serão considerados como uma área de terreno única. A descrição da construção, bem como o seu estado de conservação, serão relatadas mais a frente neste trabalho, no ítem Avaliação do Imóvel.

Na sequência nos dirigimos para vistoriar as áreas rurais, Matrícula N° 646, Lotes N°s 22 e 23, do Bairro Meia Légua, e Matrícula N° 7.326, área encravada no lote rural N° 14, Bairro Meia Légua, tratando-se de propriedades sem edificações, apenas voltadas para o cultivo de cana de açúcar, localizadas há aproximadamente 8 Km da cidade de Nova Europa, pela Estrada Municipal que liga Nova Europa ao Distrito de Nova Paulicéia. As propriedades pelo motivo do cultivo de cana de açúcar, as suas divisas são definidas por carreadores de cana, e estradas municipais sem pavimentação, com boa topografia. As descrição dos



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP – 0601210790

imóveis serão relatadas, mais a frente neste trabalho no item Avaliação dos Imóveis.

III- AVALIAÇÃO

O presente trabalho tem a finalidade de definir, o valor real de mercado da terra nua (valor do Alqueire Paulista na região) e benfeitorias, para atender e orientar o processo em epígrafe.

No transcorrer do referido trabalho técnico, serão obedecidos os preceitos básicos das Normas NBR 14.653 (Normas Brasileira para Avaliações de Bens) da ABNT e também os critérios e recomendações dos trabalhos publicados pelo IBAPE. (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

As avaliações seguem preceitos considerados pela NBR 14.653, e pela Engenharia de Avaliação, com a avaliação das áreas identificadas inicialmente como terra nua, utilizando-se para a avaliação das mesmas o método comparativo, considerando-se detalhes de conformação, melhoramentos, topografia, condições de superfície e de acessos diferentes, efetuando-se em separado a avaliação das benfeitorias. . As construções serão avaliadas pelo método do custo de reprodução, o qual consiste, basicamente na multiplicação da área construída pelo custo unitário de reprodução atual, tomou-se por base os valores para reprodução de cada uma delas em função de sua características, usando-se os índices do CUSTO UNITÁRIOS PINI DE EDIFICAÇÕES EM SÃO PAULO referente ao último mês. Como preconiza o Eng. José Carlos Pellegrino no Livro “Avaliações Para Garantias” publicado pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, no tópico “Avaliações de Propriedades Rurais”, relativo a Avaliação de Benfeitorias não Reprodutivas (que não podem ser negociadas separadamente da terra), e ao final multiplicado por um fator de depreciação determinado em função da idade aparente e da vida útil provável da benfeitoria avalianda, sendo utilizado o método conhecido como método decrescente (comissão dos peritos).

As pesquisas foram fundamentadas na coleta de dados efetuadas junto a imobiliárias, idôneas, e pessoas envolvidas neste ramo, atuantes no mercado imobiliário local, sem a realização de investigações relativas a defeitos nos títulos, e que são informações confiáveis e de boa fé. Cabe esclarecer que devido a inexistência de negociações de áreas próximas ao local, as pesquisas resultaram na consulta do preço do Alqueire Paulista, onde foi idealizado como paradigma, uma área com as seguintes características: tipo de solo; topografia plana; declividade; acessibilidade; livre de inundações; inexistência de erosões laminares e em sulcos, efetuando-se a média aritmética e posteriormente saneando-se os valores discrepantes. A coleta de dados, foi efetuada de forma



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

verbal, junto a imobiliárias, idôneas, atuantes no mercado imobiliário local e são informações confiáveis e de boa fé, os valores apurados foram saneados através de média aritmética, sendo descartados aqueles considerados discrepantes em função de se situarem fora do limite de 30% acima e abaixo do valor médio pesquisado.

1º IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 646.
LOTES Nºs 22 e 23, DO BAIRRO RURAL MEIA LÉGUA, COM
ÀREA DE 49,23 HECTARES, OU 20,33 ALQUEIRES PAULISTAS
ÀREA RURAL

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

OBSERVAÇÃO: Trata-se de uma propriedade sem edificações, apenas voltada para o cultivo da cana de açúcar.

VALOR DA TERRA
COM CULTIVO DE LAVOURA DE CANA DE AÇÚCAR

Os valores foram devidamente pesquisados, foram saneados, através dos fatores de transposição (FT) e fator de fonte (FF). Os dados são provenientes das Imobiliárias e Corretores, da região.

Total da área = **20,33 Alqueires paulistas**

- IAGO COGO QUAGLIA – **R\$ 290.000,00 / Alqueires Paulistas**



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

Corretor de imóveis
Rua Prudente de Moraes, 336 – Centro
NOVA EUROPA-SP

-CLAUDIO BARBOSA – **R\$ 280.000,00 /Alqueires Paulistas**
Corretor de imóveis
GAVIÃO PEIXOTO-SP -

-JORGE FRANCO – **R\$ 290.000,00 / Alqueires Paulistas**
Corretor de imóveis
Rua 12 de Outubro, 658
NOVA EUROPA-SP

Número de consultas **03 (três)**

Efetuando-se a média aritmética resulta:

R\$ 860.000,00/ Alqueires Paul. ÷ 3 = R\$ 286.666,66 / Alqueire Paul.

Eliminando-se as discrepâncias, resulta:

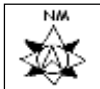
< 30% = R\$ 200.666,66 / Alqueire Paul.

> 30% = R\$ 487.333,32 / Alqueire Paul.

Como não existem discrepâncias os valores permanecerão os
mesmos.

R\$ 286.666,66 / Alqueire Paul.

VALOR DA TERRA COM O CULTIVO **DA LAVOURA DE CANA DE AÇÚCAR**



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

R\$286.666,66 / Alqueire Paul. x 20,33 Alqueire Paul. = R\$ 5.827.933,19

R\$ 5.827.933,19

(CINCO MILHÕES, OITOCENTOS E VINTE E SETE MIL, NOVECENTOS E TRINTA E TRÊS REAIS E DEZENOVE CENTAVOS)

VALOR FINAL

1º IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 646.

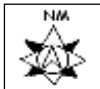
**LOTES Nºs 22 e 23, DO BAIRRO RURAL MEIA LÉGUA, COM
ÁREA DE 49,23 HECTARES, OU 20,33 ALQUEIRES PAULISTAS
ÁREA RURAL**

R\$ 5.827.933,19

(CINCO MILHÕES, OITOCENTOS E VINTE E SETE MIL, NOVECENTOS E TRINTA E TRÊS REAIS E DEZENOVE CENTAVOS)

2º IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 7.326.

**UMA ÁREA DE TERRAS ENCRAVADA NO LOTE Nº 14, NO
BAIRRO RURAL MEIA LÉGUA, COMPOSTA DE 14,25
HECTARES OU 5,88 ALQUEIRES PAULISTAS
ÁREA RURAL**



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

OBSERVAÇÃO: Trata-se de uma propriedade sem edificações, apenas voltada para o cultivo da cana de açúcar.

VALOR DA TERRA **COM CULTIVO DE LAVOURA DE CANA DE AÇÚCAR**

Os valores foram devidamente pesquisados, foram saneados, através dos fatores de transposição (FT) e fator de fonte (FF). Os dados são provenientes das Imobiliárias e Corretores, da região.

Total da área = **5,88 Alqueires paulistas**

- IAGO COGO QUAGLIA – **R\$ 290.000,00 / Alqueires Paulistas**

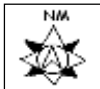
Corretor de imóveis
Rua Prudente de Moraes, 336 – Centro
NOVA EUROPA-SP

-CLAUDIO BARBOSA – **R\$ 280.000,00 /Alqueires Paulistas**

Corretor de imóveis
GAVIÃO PEIXOTO-SP -

-JORGE FRANCO – **R\$ 290.000,00 / Alqueires Paulistas**

Corretor de imóveis
Rua 12 de Outubro, 658



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

NOVA EUROPA-SP

Número de consultas **03 (três)**

Efetuando-se a média aritmética resulta:

R\$ 860.000,00/ Alqueires Paul. ÷ 3 = R\$ 286.666,66 / Alqueire Paul.

Eliminando-se as discrepâncias, resulta:

< 30% = R\$ 200.666,66 / Alqueire Paul.

> 30% = R\$ 487.333,32 / Alqueire Paul.

Como não existem discrepâncias os valores permanecerão os
mesmos.

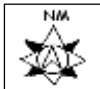
R\$ 286.666,66 / Alqueire Paul.

VALOR DA TERRA COM O CULTIVO DA LAVOURA DE CANA DE AÇÚCAR

R\$286.666,66 / Alqueire Paul. x 5,88 Alqueire Paul. = R\$ 1.685.599,96

R\$ 1.685.599,96

**(UM MILHÃO, SEISCENTOS E OITENTA E CINCO MIL, QUINHENTOS E
NOVENTA E NOVE REAIS E NOVENTA E SEIS CENTAVOS)**



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

VALOR FINAL

2º IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 7.326.
UMA ÁREA DE TERRAS ENCRAVADA NO LOTE Nº 14, NO
BAIRRO RURAL MEIA LÉGUA, COMPOSTA DE 14,25
HECTARES OU 5,88 ALQUEIRES PAULISTAS
ÁREA RURAL

R\$ 1.685.599,96

(UM MILHÃO, SEISCENTOS E OITENTA E CINCO MIL, QUINHENTOS E
NOVENTA E NOVE REAIS E NOVENTA E SEIS CENTAVOS)

3º IMÓVEL - MATRÍCULAS Nºs 616 e 615
RUA TRINTA DE DEZEMBRO, Nº 166

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

AVALIAÇÃO DOS TERRENOS



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

PESQUISA PARA O VALOR DO METRO QUADRADO

- IAGO COGO QUAGLIA – Corretor de imóveis **R\$ 290,00 / metro quadrado**
Rua Prudente de Moraes, 336 – Centro
NOVA EUROPA-SP

CLAUDIO BARBOSA – Corretor de imóveis **R\$ 290,00 / metro quadrado**
GAVIÃO PEIXOTO-SP - SP

- JORGE FRANCO – Corretor de imóveis **R\$ 330,00 / metro quadrado**
Rua 12 de Outubro, 658
NOVA EUROPA-SP

Efetuando-se a média aritmética resulta:

$$\text{R\$ 910,00} : 3 = \text{R\$ 303,33 / m}^2$$

Eliminando-se as discrepâncias, resulta:

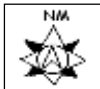
$$< 30\% = \text{R\$ 212,33 / m}^2$$

$$> 30\% = \text{R\$ 394,33 / m}^2$$

Como não existem discrepâncias os valores permanecerão os mesmos.

$$\text{R\$ 303,33 / m}^2$$

$$\text{Área Total de Terreno} = 864,00 \text{ metros quadrados}$$



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

VALOR DO TERRENO

R\$ 303,33 / m² x 864,00 m² = R\$ 262.077,12

R\$ 262.077,12

(DUZENTOS E SESSENTA E DOIS MIL, SETENTA E SETE REAIS E DOZE CENTAVOS)

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DESCRIÇÃO

RESIDÊNCIA

A construção tem finalidade residencial. Trata-se de uma casa térrea. O imóvel se identifica como construção entre o Padrão Fino e Padrão Médio, tomando-se por base os índices da Editora PINI na Revista Construção, a casa é forrada em laje. Aparentemente, pelo que foi possível observar da parte hidráulica e elétrica, encontram-se em bom estado, apresentando pequenos desgastes pelo tempo de uso.

A cobertura é de telhas cerâmicas, e a estrutura do telhado em madeira, todo o entorno da residência as paredes possuem revestimento em tijolinhos cerâmicos aparentes. A edificação possui as seguintes subdivisões internas:

RESIDÊNCIA



ÁREA NA FRENTE DA RESIDÊNCIA - (Tipo Varanda)

Piso: Cerâmico;
Paredes: revestimento de tijolinhos cerâmicos aparentes;
Cobertura: Estrutura de madeira e telhas cerâmicas.

SALA – PRINCIPAL

Piso: Tipo taco de madeira ;
Paredes: Reboco, acabamento em massa acrílica e
pintura em tinta látex;
Forro: Em laje;
Janelas : Tipo porta de correr metálica e vidro;
Portas: Madeira.

SALA DE JANTAR

Piso: Tipo Cerâmico;
Paredes: Revestimento em azulejo trabalhado até o teto;
Forro: Laje;
Janelas : Tipo porta de correr metálica e vidro;

SALA DE TELEVISÃO

Piso: Tipo cerâmico;
Paredes: Reboco, acabamento em massa acrílica e
Pintura tipo látex;
Portas: Tipo balcão de correr;
Forro: Laje.

ESCRITÓRIO

Piso: Tipo taco de madeira;
Paredes: Reboco, acabamento em massa acrílica e
Pintura em tinta látex
Forro: Laje;
Janelas : Tipo porta de correr metálica e vidro;



QUARTO – (SUÍTE) (1)

Piso: Taco tipo madeira;
Paredes: Reboco, acabamento em massa acrílica e
Pintura em tinta látex;
Forro: laje;
Porta: Madeira;
Armário: Tipo embutido em madeira;
Janelas: Metálicas;
Banheiro: Piso: cerâmico;
Paredes: Revestimento em azulejo até o teto;
Armários: Em madeira;
Pia e Vaso sanitário: Esmaltados;
Box: ; Em acrílico de correr, não transparente.

QUARTOS – (Comuns) (2)

Piso: Taco tipo madeira;
Paredes: Reboco, acabamento em massa acrílica e
Pintura em látex;
Forro: laje;
Portas: Madeira;
Armário: Tipo embutido em madeira;
Vitreaux: Metálico;

BANHEIRO SOCIAL - (2)

Piso: Cerâmico;
Paredes; Azulejo até o teto;
Forro: Laje;
Porta: Madeira;
Box: Em acrílico de correr.

COZINHA – (1)

Piso: Cerâmico;
Paredes: Revestimento em azulejo até o teto;



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

Forro: Laje;
Armários: Em madeira
Pia: Granito, e armário em madeira abaixo da mesma;
Portas: Madeira;
Vitreaux: Metálico;

ESPAÇO TIPO "GOURMET" – (ÁREA DE LAZER)

Piso: Cerâmico;
Paredes: acabamento em tijolinhos aparentes;
Forro: Laje;
Armários: Em madeira;
Pia: Em pedra granito;
Churrasqueira: Com coifa tipo inox;
Portas: De correr em vidro blindex;
Janelas: Metálicas.

QUINTAL E CORREDORES

Uma área de jardim aos fundos, com algumas frutíferas;
Piso: No entorno da residência, e na frente em concreto.

Área total de construção = 421,84 metros quadrados

CÁLCULO DA CONSTRUÇÃO

Para o cálculo da construção, usaremos o preço unitário Pini Construções, (Material + Mão de Obra) para Construção Nova fornecido pela Revista "Construção", onde utilizaremos o índice de Padrão Fino, para construções novas, sendo o mais atualizado de Fevereiro / 2025



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

Residencial Padrão Fino = R\$ 3.829,02 / m²

R\$ 3.829,02 / m²

Área Construída = 421,84 m²

421,84 m² x R\$ 3.829,02 / m² = R\$ 1.615.233,79

TOTAL = R\$ 1.615.233,79

PREÇO DE UMA CONSTRUÇÃO NOVA

R\$ 1.615.233,79

O valor acima de R\$ 1.615.233,79 é referente aos Custos de Edificações “**Novas**”. Considerando-se a **IDADE APARENTE** do imóvel de 10 (dez) anos. A idade que o imóvel “aparenta” possuir com relação ao seu estado de conservação atual, teremos uma depreciação calculada pelo método do valor decrescente (comissão de peritos), em que:

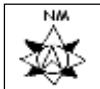
$$K_d = (1 - R)^n, \text{ onde}$$

R = Razão de depreciação (0,020) ,

n = Idade Aparente (10 anos)

Portanto,

$$K_d = (1 - 0,020)^{10} = 0,817072$$



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

Partindo-se da fórmula:

$VE = Vu \times Kd$, em que:

VE = Valor da Edificação;

Vu = Valor do imóvel novo;

Kd = Fator de depreciação;

$$VE = R\$ 1.615.233,79 \times 0,817072$$

$$VE = R\$ 1.319.762,30$$

Valor final da Edificação

R\$ 1.319.762,30

**(UM MILHÃO, TREZENTOS E DEZENOVE MIL, SETECENTOS E SESSENTA
E DOIS REAIS E TRINTA CENTAVOS)**

VALOR FINAL
DO 3º IMÓVEL
RUA TRINTA DE DEZEMBRO, nº 166

TERRENO + EDIFICAÇÃO

$$R\$ 262.077,12 + R\$ 1.319.762,30$$



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

R\$ 1.581.839,42

**(UM MILHÃO, QUINHENTOS E OITENTA E UM MIL, OITOCENTOS
E TRINTA E NOVE REAIS E QUARENTA E DOIS CENTAVOS)**

IV - ENCERRAMENTO

O presente laudo vai devidamente rubricado em suas folhas, digitadas de um só lado e esta última assinada na forma habitual, o mesmo é composto de 31 (trinta e uma) laudas. Ao final no item ANEXOS, encontram-se fotos das edificações. Seu signatário permanece à disposição da **JUSTIÇA**, para quaisquer outros esclarecimentos ou informações.

ARARAQUARA, 02 de ABRIL de 2025

ENG. MÁRCIO ANTÔNIO CARMONA
CREA/SP - N° 0601210790
PERITO JUDICIAL



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

ANEXOS

Fotos das Propriedades



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790



Foto Nº 01: Mostrando a frente do imóvel da Rua Trinta de Dezembro, 166



Foto Nº 02: Mostrando a sala principal da residência.



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790



Foto Nº 03: Mostrando a sala de jantar.



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790



Foto Nº 04: Mostrando a sala de televisão.

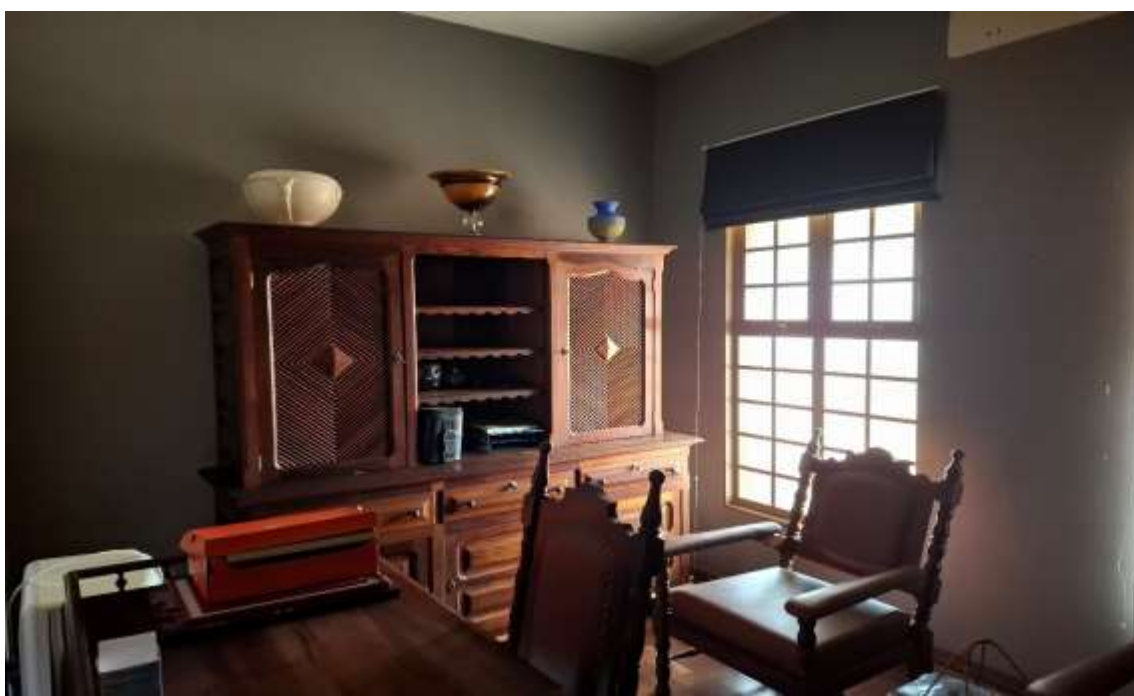


Foto Nº 05: Mostrando o escritório.



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790



Foto Nº 06: Mostrando aspectos de uma das suítes.



Foto Nº 07: Mostrando o banheiro de uma das suítes.



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

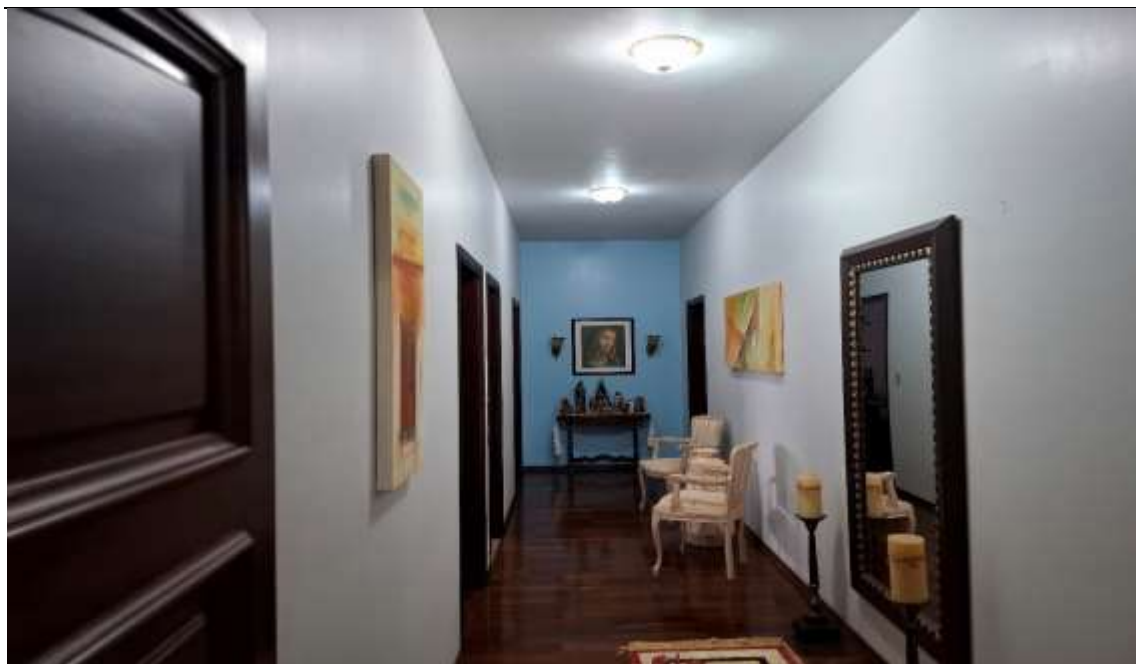


Foto Nº 08: Mostrando o corredor de acesso aos quartos.



Foto Nº 09: Mostrando a área de lazer.



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790



Foto Nº10: O mesmo espaço por outro ângulo.



Foto Nº 11: Mostrando a cozinha do imóvel.



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790



Foto Nº 12: Mostrando aspectos externos da residência.



Foto Nº 13: Mostrando aspectos da lavoura de cana de açúcar no imóvel rural de Matrícula Nº 7.326.



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790



Foto Nº 14: Mostrando aspectos da lavoura de cana de açúcar no imóvel rural de Matrícula Nº 646.

Rua Trinta de Dezembro, 166

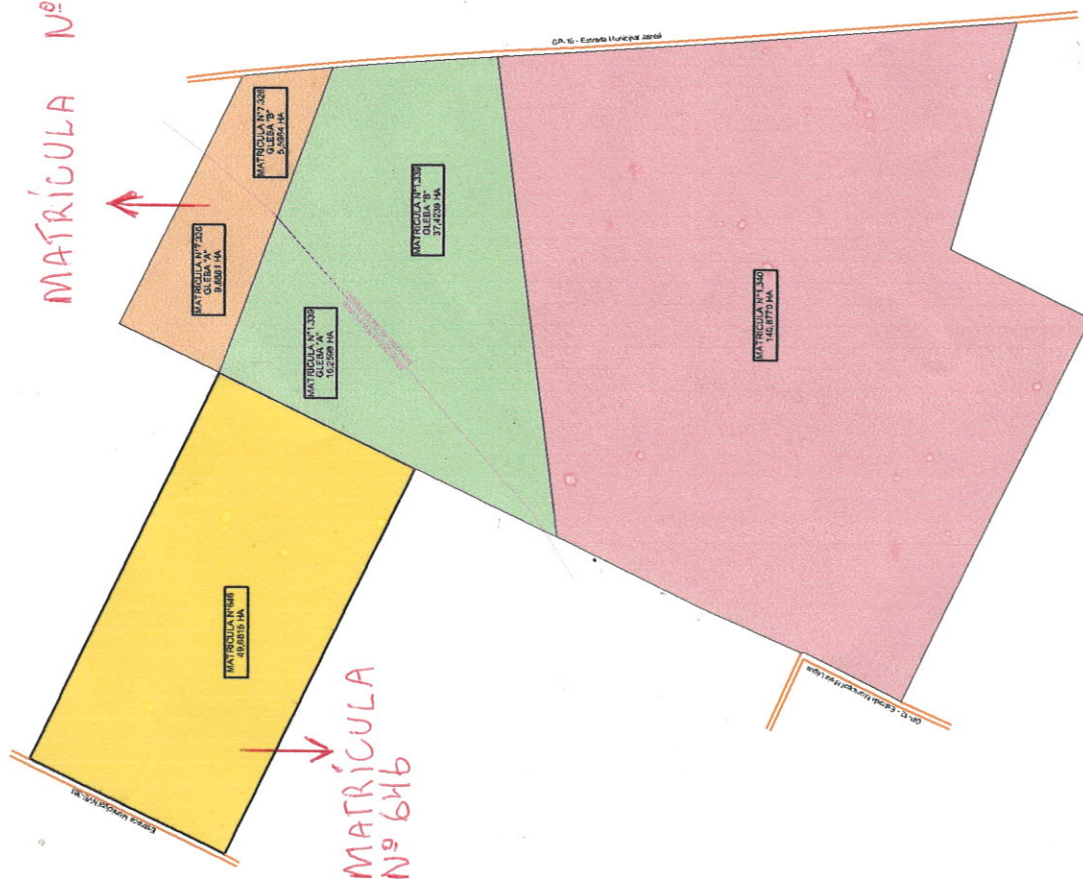
Escreva uma descrição para seu mapa.

Legenda

- Casa de carne Europa Açougue do Rina
- CRAS Centro De Referência e?
- Elemento 1
- Elemento 2
- Igreja Universal
- 📌 Marcador de local sem título



MATRÍCULA Nº 7.326



ÚNICA

Imóvel FAZENDA MEIA LÉQUA

Imóvel: FAZENDA MEIA LÉQUA
Matrículas: 646, 1.339, 1.340 e 7.326

Mundo e Arte Gavião Peixoto e Nova Europa

Cameroon ARABICUJARA

Estado: SAO PAULO

Proprietários: JÚLIA ANGELINA SANCHES GIRO, FELIPE GIRO, ANDRÉ GIRO E FLAVIO GIRO

Área Total do Imóvel: 265,5267 HECTARES

Escalas 1:7,500

Data: AGOSTO/2018

Quadro de Aresak

Vida Felha

■	MATRICULA 046.....	40,815 HECTARES
■	MATRICULA 1339.....	51,3637 HECTARES
■	MATRICULA 1340.....	148,8770 HECTARES
■	MATRICULA 7326.....	15,2640 HECTARES
AREA TOTAL		255,8267 HECTARES

Res. Technol.

LUCIANO DONIZETI BEDEJANO
CREA Nº 6063049287/SP
TÉCNICO EM AORTIMENSURA
C66100 CREDENCIAMENTO IN CRA - CITA
ART Nº 92221220160844306

PROPRIETARIOS:

JULIA ANGELINA SANCHES GIRO

FELIPE GIRO

ANDRÉ GIRO

FLAVIO GIRO